



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott.ssa Arianna Chiarentin, ex art. 429 c.p.c.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED]; elettivamente domiciliata in
[REDACTED], presso lo studio dei difensori

RICORRENTE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.
[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] VIA [REDACTED]; elettivamente domiciliata in
VIA [REDACTED] MILANO, presso il difensore avv. [REDACTED]

RESISTENTE

CONCLUSIONI: le parti, a seguito di discussione orale, hanno concluso come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

I fatti posti alla base del presente giudizio possono così essere riassunti:



- 1) Prospettiva [redacted] concedeva in locazione a [redacted] l'immobile sito in Milano, [redacted] ad uso commerciale: il contratto, della durata di sei anni rinnovabili, ha avuto giuridica decorrenza il primo novembre del 2012 (vedi doc. n. 1 del fascicolo di parte ricorrente);
- 2) l'odierna ricorrente intimava disdetta del rapporto in essere con la conduttrice avvalendosi della facoltà del diniego di rinnovo del contratto di locazione commerciale ex art. 29, lettera b), della legge n. 392 del 1978;
- 3) la disdetta datata 18 maggio 2017, che veniva inviata a mezzo raccomandata, era del seguente tenore: *"Egregi Signori, con la presente Vi informiamo che alla scadenza del 31/10/2018 il contratto di locazione in oggetto non verrà rinnovato in quanto la proprietà ha necessità di destinare l'immobile ad uso proprio per lo svolgimento delle proprie attività"* (cfr. doc. 2 ricorrente);
- 4) introdotto il giudizio con intimazione di licenza per finita locazione e mutato il rito in giudizio ex art. 30 legge n. 392 del 1978 volto all'ottenimento della declaratoria di cessazione del contratto di locazione commerciale per la data del 31 ottobre 2018 giusta il disposto dell'art. 29 lettera b), della predetta legge, le parti depositavano nei termini memorie integrative alle quali ci si riporta integralmente.

Questi i fatti di causa, occorre interrogarsi sulla validità della disdetta inviata alla conduttrice. La risposta al quesito la fornisce la Suprema Corte che, con sentenza n. 8669 del 04/04/2017, ha di recente ribadito che *"la comunicazione del diniego di rinnovazione alla prima scadenza della locazione ad uso non abitativo, ai sensi dell'art. 29 della l. n. 392 del 1978, non può limitarsi a far generico riferimento all'intenzione del locatore di svolgere nell'immobile un'attività non meglio specificata, rientrando in una delle ipotesi previste dall'art. 29 citato, ma deve indicare, incorrendo altrimenti nella sanzione di nullità di cui al comma 4 del menzionato articolo, quale particolare attività il locatore intende svolgere, sia perché, in mancanza, il conduttore non sarebbe in grado di valutare la serietà dell'intenzione indicata ed il giudice non potrebbe verificare, in sede contenziosa, la sussistenza della condizione per il riconoscimento del diritto al diniego di rinnovo, sia perché verrebbe impedito il successivo controllo sull'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 31 della legge citata"* (in senso analogo cfr. sentenza 9 agosto 1996,



n. 7342, ribadita, tra le altre, dalle sentenze 6 novembre 2002, n. 15547, 14 settembre 2007, n. 19223, e 21 marzo 2008, n. 7696).

Nella specie, è indubbio che il contenuto della lettera di disdetta consista in un generico riferimento all'intenzione della locatrice di svolgere nell'immobile una propria attività, senza alcuna indicazione dell'attività che in concreto si andrà a svolgere nei locali locati e degli effettivi soggetti che la intraprenderanno, neppure desumibile dal verbale di assemblea ordinaria del 10 maggio 2017 (cfr. doc. 3 ricorrente).

Da tali omissioni discende il mancato assolvimento da parte della ricorrente dell'onere di provare la serietà della dedotta intenzione, così come invece richiede la giurisprudenza di legittimità, secondo cui *"In tema di locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo, il locatore che agisce per far valere la facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza per il motivo indicato dall'art. 29, comma 1, lett. b), della l. n. 392 del 1978, ha l'onere di provare la serietà della dedotta intenzione di adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di una delle attività indicate dall'art. 27, e, quindi, la realizzabilità tecnica e giuridica di quell'intento"* (cfr., per tutte, Sentenza n. 12891 del 22/06/2016).

Nella fattispecie in esame, non essendo stata allegata l'attività da svolgere in concreto nei locali di cui si chiede il rilascio, non è possibile assolvere all'onere di dimostrare la realizzabilità tecnica e giuridica della stessa.

Dall'accertamento della nullità della disdetta consegue il rigetto del ricorso e l'assorbimento della domanda riconvenzionale della resistente, in quanto svolta in via subordinata all'eventuale accoglimento dell'ordinanza di rilascio.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) rigetta il ricorso;



Sentenza n. 6677/2018 pubbl. il 13/06/2018

RG n. 56130/2017

Repert. n. 4885/2018 del 14/06/2018

- 2) condanna [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite a favore di [REDACTED]
[REDACTED], che si liquidano in € 2.500,00 per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e
C.P.A. come per legge.

Sentenza resa *ex* articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al
verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano, lì 13/06/2018

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin

